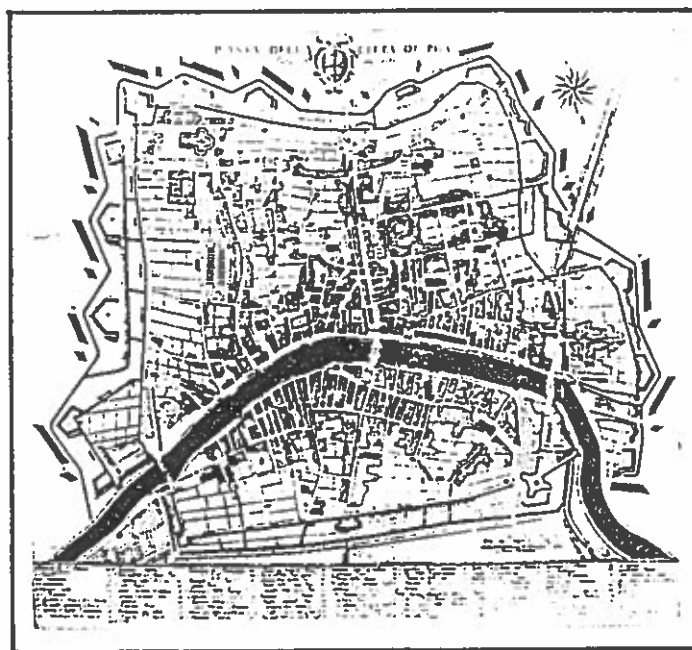


Comune di Pisa  
servizio pianificazione urbanistica

**"DALLA CITTA' GRANDUCALE  
AL CENTRO STORICO"**  
*ricerca su un secolo e mezzo di  
trasformazioni urbane*



***COMMENTO ALLE TAVOLE  
GRAFICHE***

**(ALLEGATO alla VARIANTE AL P.R.G.  
DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI  
NEL CENTRO STORICO)**

-luglio 1996-

**Comune di Pisa**  
servizio pianificazione urbanistica

**"DALLA CITTA' GRANDUCALE  
AL CENTRO STORICO"**  
*ricerca su un secolo e mezzo di  
trasformazioni urbane*

**COMMENTO ALLE TAVOLE  
GRAFICHE**

(ALLEGATO alla VARIANTE AL P.R.G.  
DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI  
NEL CENTRO STORICO)

*ideazione e direzione della ricerca:*

**ing.arch.Riccardo Ciuti**

*gruppo di lavoro:*

**prof. Alberto Lombardi  
sig.a Maria Romeo  
geom. Paolo Sbrana**

luglio 1996

## 1.PRESENTAZIONE

In una sequenza di 7 tavole viene ripercorsa analiticamente la successione delle trasformazioni urbane che portano la città del tardo Granducato Lorenese a trasformarsi nell'attuale centro storico, immerso nel continuum urbano.

Ciascuna tavola -corrispondente ad una "sezione storica" significativa, è stata costruita in originale alla scala 1:2000 a partire dal Catasto Leopoldino del 1834, riportato per motivi di omogeneità sulla base fotogrammetrica attuale (carta integrata fotogrammetrico-catastale), assumendo un quadro territoriale ampio, così da evidenziare i processi di progressiva espansione extra-moenia.

La metodologia seguita ha consentito di controllare in modo capillare le trasformazioni successivamente intervenute, in particolar emediante la registrazione delle variazioni catastali relative alla città infra-moenia.

Sono state fissate le seguenti sezioni storiche in quanto significative nei rispetti della non lineare vicenda urbana e comunque riferite alla disponibilità di documentazione:

- 1- al 1834
- 2- al 1860
- 3- al 1900
- 4- al 1924
- 5- al 1940
- 6- al 1960
- 7- al 1996

La successiva elaborazione è consistita nella lettura con diversa colorazione - sulle tavole ridotte per motivi di praticità alla scala 1:4.000- delle aree libere e dell'edificato, assegnando a quest'ultimo un diverso colore per ciascun intervallo temporale di edificazione.

Ciò consente di considerare la carta finale (attuale) come carta di analisi cronologica o, come si suol dire del "netto storico".

E' stata inoltre riportata nello stesso quadro omogeneo la cartografia dei danni di guerra (tav.5 bis sul supporto della sezione storica al 1940).

Tra le aree libere, diversi colori distinguono gli usi agricoli, le pertinenze scoperte dell'edificato, le aree di verde pubblico.

E' evidenziato in colore celeste il reticolo idraulico di superficie.

E' necessario avvertire che le tavole, con la sola esclusione di quella riferita al momento attuale, in quanto di natura catastale, registrano le trasformazioni con un certo ritardo, a volte di alcuni anni.

La sequenza mette in evidenza oggettiva l'insieme delle trasformazioni operate in oltre un secolo e mezzo su quella che adesso è l'area centrale della città.

La rappresentazione di partenza mostra la città nell'assetto stabilizzatosi dopo tre secoli di granducato, ed alla vigilia delle ristrutturazioni urbane ottocentesche (per la verità la prima di queste: la demolizione dell'isolato comprendente la chiesa ed il convento di S.Lorenzo, per creare la grande piazza di Santa Caterina, è già avvenuta).

Il tessuto urbano (edifici, spazi pubblici, spazi privati di pertinenza) copre solo la parte centrale del recinto urbano, lasciando ampi spazi inedificati, utilizzati per attività agricole ortive, all'interno delle mura.

Nelle successive sezioni storiche si documenta la produzione di tessuti urbani aggiuntivi all'interno del recinto urbano, mediante la lottizzazione delle aree libere (zona via Roma, via Torelli, poi zona ad ovest della via Crispi) e gli interventi di ristrutturazione di antichi quartieri, per poi passare alla espansione all'esterno della cinta muraria, che viene in parte travolta.

Si documenta, di seguito, la creazione del reticolo viario esterno, che peraltro non raggiunge mai requisiti di piena razionalità e funzionalità e, soprattutto, il progressivo addensamento dell'edificazione, che finisce per stringere d'assedio il vecchio recinto urbano, che si conferma comunque, al di là delle migliori intenzioni urbanistiche, luogo centrale, in tutti i sensi, della città contemporanea.

Una storia di occasioni perdute, probabilmente, su cui però non è utile versare lacrime, ma riflettere per ritrovare dei percorsi di riqualificazione.

Di seguito si descrivono i tratti salienti delle tavole grafiche.

## TAVOLA 1 - ASSETTO AL 1834

La trascrizione del catasto Leopoldino del 1834 coglie la città nel momento precedente le importanti trasformazioni della metà Ottocento.

La rappresentazione evidenzia l'integrità della cinta muraria - e delle connesse fortificazioni - che presenta solo cinque porte attive da cui si diramano le viabilità territoriali:

la porta Nuova, a nord-ovest, la porta a Lucca a nord, la porta alle Piagge, ad est; la porta Fiorentina, a sud-est, la porta a Mare a sud-ovest.

Sono chiuse, tra le altre, le porte di San Zeno e Calcesana.

Tra il costruito e la cerchia delle mura sono presenti vaste zone coltivate. Di fatto l'unica area in cui la città tocca la sua cinta muraria è la piazza del Duomo, di cui si può pertanto cogliere il sostanziale isolamento e la marginalità alla vita urbana.

Esternamente alla cerchia delle mura sulle viabilità di connessione territoriale si sono formati degli aggregati edilizi, il più importante ed antico dei quali è il borgo del 'Portone', la cui entità testimonia della prevalenza delle relazioni con il contado ed i nuclei urbani posti lungo la via Fiorentina.

Un embrione di viabilità di cironvallazione collega la porta a Mare con la porta Fiorentina.

Sugli altri lati son presenti solo viabilità di tipo radiale e comunque ad andamento tortuoso.

Nel terreno agricolo restano le impronte dei seicenteschi baluardi di terra, demoliti da oltre centocinquanta anni (nel tracciato dei fossi, delle dividenti campestri e delle viabilità).

L'Arno è rappresentato nell'assetto precedente i lavori di rifacimento delle arginature: i lungarni, di sezione ridotta, sono costellati di calate. A monte della città è presente una vasta area golenale in destra d'Arno. In riva sinistra, dirimpetto, il Borgo del 'Portone' affaccia direttamente sul fiume.

I collegamenti tra le due parti di città sono assicurati dai tre ponti medievali: di Mezzo, della Cittadella e della Fortezza, ormai tutti smilitarizzati.

## TAVOLA 2 - ASSETTO AL 1870

A dieci anni dall'Unità d'Italia sono già avvenuti significativi sviluppi urbani riconducibili a tre diverse fattispecie:

- 1) - interventi di ristrutturazione urbana
- 2) - interventi di lottizzazione delle aree libere interne
- 3) - interventi di sviluppo esternamente alla cerchia delle mura.

Del primo tipo: la ristrutturazione del quartiere di San Francesco, che vede la sostituzione di un tessuto medievale fitto, vetusto ed anti igienico con un sistema, basato su una maglia viaria regolare, di nuove tipologie per nuove funzioni urbane: il Teatro, il Regio Liceo, la caserma dei Carabinieri.

Del secondo tipo: la lottizzazione residenziale ad ovest della via del Chiodo (oggi via Roma) e l'avvio dell'insediamento della via Torelli, alle spalle della Torre pendente.

Del terzo tipo: interventi aggiuntivi sulle viabilità esistenti; in particolare il potenziamento del Borghetto, la realizzazione del Politeama Pisano, alle Piagge, all'avvio del nuovo "passeggio" e dell'Arena Federighi a porta a Lucca.

La rappresentazione mostra le linee ferrate da e per Lucca, con la stazione di testa 'Antonia', presso la chiesa di Santo Stefano extra moenia, e per Pontedera, con la stazione di testa 'Leopolda', degli anni '40.

### TAVOLA 3 - ASSETTO AL 1900

Nella rappresentazione relativa alla fine del secolo, emerge lo sviluppo a sud della cerchia urbana, connesso alla realizzazione della stazione ferroviaria centrale.

Essa è collegata con un sistema di piazze alla città storica, in particolare allo sbocco della carraia San Gilio, che assume di conseguenza un ruolo sempre più importante fino a diventare l'asse commerciale della città (via Vittorio Emanuele, poi corso Italia).

Con questa ristrutturazione si opera tra l'altro la prima significativa demolizione delle mura urbane.

La ferrovia circonda la città da due lati, superando il fiume su un apposito ponte.

Tra la porta Nuova e la Cittadella, una nuova strada di circonvallazione attraversa il territorio agricolo, ponendo le premesse di futuri sviluppi urbanistici. Essa si collega ad un nuovo ponte costruito a mare del ponte *a mare* crollato a seguito della piena del 1867.

I lungarni appaiono rettificati e privi del sistema delle calate di epoca medicea.

All'interno delle mura è sostanzialmente completata la lottizzazione delle aree ad ovest della via del Chiodo.

La realizzazione della scuola Medica, di quella Veterinaria e della Clinica Chirurgica testimoniano la crescente dinamica della funzione sanitaria tradizionalmente insediata nello 'Spedale di Santa Chiara'.

Nell'area già degli arsenali è costruita la grande caserma del '7° Artiglieria'.

Sul versante orientale non si registrano ancora espansioni extraurbane, anche per l'assenza di viabilità di sorta.

Dentro le mura si registra l'insediamento dell'industria tessile Nissim, all'estremità della via San Lorenzo.

A Sud dell'Arno si registra la quasi completa lottizzazione delle aree comprese tra San Paolo a Ripa d'Arno, le mura, l'attuale via Crispi, sull'asse della quale è stato realizzato il nuovo ponte Solferino.

All'esterno delle mura, nell'angolo sud-ovest della carta, si nota l'avvenuto insediamento della grande fabbrica vetraria St.Gobain.

## TAVOLA 4 - ASSETTO AL 1924

Rispetto alla tavola precedente sono diffusi i segni dello sviluppo capillare, all'interno dell'impianto urbano consolidatosi, di edilizia abitativa, produttiva, di servizio.

La riapertura della porta Calcesana lancia lo sviluppo extraurbano anche da quel lato, anche se con modalità morfologiche nuove, non più basate sull'aggregazione lineare.

In prossimità del fosso dei Molini è presente il Villaggio Veneto riservato ai profughi della 1a Guerra Mondiale.

Lungo la via di circonvallazione ovest (via Bonanno) sono presenti i primi insediamenti in prossimità della piazza Manin.

All'interno della cinta muraria continua la progressiva occupazione degli spazi liberi, in particolare in prossimità delle mura, come in via San Zeno (Istituti Universitari) e nell'attuale via Benedetto Croce, ove viene realizzato il grande complesso scolastico.

Nella stessa via le mura subiscono una delle più estese demolizioni per realizzare al loro posto un isolato di edifici di abitazione.

Una seconda notevole demolizione riguarda il tratto che viene inglobato nell'area ospedaliera in corso di ampliamento negli anni '30 e di cui viene lasciato un frammento comprendente una porta, come isolata testimonianza .



## TAVOLA 5 - ASSETTO AL 1940

Durante il Ventennio si sviluppano esternamente al centro storico i quartieri residenziali imperniati sulle tipologie e villino, assieme ai primi significativi interventi di edilizia popolare e all'edilizia di servizio, in particolare universitaria.

Del primo tipo si notano gli sviluppi edilizi intorno alla via Bonanno, dove finisce per insediarsi la Facoltà di Ingegneria (superando l'ipotesi di ristrutturazione del convento delle Benedettine, sul Lungarno).

Le cliniche di Santa Chiara debordano dal vecchio limite delle mura e raggiungono la stessa via Bonanno.

A sud-ovest, si registra la realizzazione della via Conte Fazio e dei relativi sviluppi edilizi.

Sul versante orientale, si realizza lo sfondamento delle mura in prolungamento della via S.Francesco e la realizzazione della caserma della polizia.

Nella zona di insediamento dell'industria tessile Nissim, si realizza il grande complesso industriale del Lanificio Marzotto, che determina anche un riassetto viario locale.

A Sud si completa l'assetto della piazza V.Emanuele, con la realizzazione dei due edifici "in stile pisano" delle Poste e della Provincia.

Nell'interno del centro, si completa la piazza Dante, si realizza la piazza Chiara Gambacorti.

A nord della via Contessa Matilde nasce il quartiere popolare di via Rindi e si realizza l'Arena Garibaldi.

## TAVOLA 5 bis - DANNI DI GUERRA

La carta è una rielaborazione fedele a colori dell'analogha carta allegata al Piano di Ricostruzione del 1947.

I danni agli edifici sono ricondotti a tre classi:

- edifici distrutti
- edifici gravemente danneggiati
- edifici lievemente danneggiati.

Poichè da tali dichiarazioni derivava il diritto al risarcimento dei danni, non sembra possibile garantire l'assoluta veridicità delle classificazioni di cui sopra in rapporto alla realtà, nè tale condizione è verificabile in termini attendibili a 50 anni di distanza.

In ogni caso emerge il quadro drammatico di una città fortemente colpita dai bombardamenti, in particolare nei quartieri meridionali, a causa della molteplicità degli obiettivi militari (stazione FF.SS, industrie) presenti.

La zona di porta a Mare e quella della stazione sono praticamente rase al suolo.

Tutti i ponti vengono abbattuti e con ciascuno di essi una certa quantità di edifici circostanti, il che costituisce la premessa delle successive alterazioni delle quinte architettoniche dei Lungarni.

A nord i danni sono più sporadici, trattandosi con ogni probabilità di errori di puntamento, salvo che per l'industria Marzotto -gravemente danneggiata a pochi anni dalla sua inaugurazione.

Si registrano demolizioni puntuali in via S.Maria (p. Da Scorno) in Borgo Stretto (ove poi sarà creato l'infelice Largo Ciro Menotti) in via S.Cecilia (accanto alla chiesa) in piazza S.Caterina ed altrove.

Il patrimonio storico subisce una drastica riduzione stimabile tra il 20 ed il 30 % della sua consistenza anche in considerazione del fatto che si è successivamente spesso preferito demolire, piuttosto che riparare, gli edifici gravemente danneggiati, in vista degli incrementi volumetrici garantiti dalla ricostruzione.

## TAVOLA 6 - ASSETTO AL 1960

La tavola rappresenta l'assetto del centro-città alla vigilia del Piano regolatore generale.

Rispetto alla rappresentazione precedente, si notano gli sviluppi ad est della città storica: quartieri di via Battelli, Pratale, Don Bosco, ed in parte a nord (lottizzazione Mana).

Si tratta di sviluppi di iniziativa privata che si caratterizzano per l'assenza degli spazi a verde ed a parcheggi pubblici ed in genere per un sottodimensionamento della rete viaria.

Altri sviluppi, più caratterizzati dall'edilizia popolare pubblica, si notano a sud della ferrovia.

Nel centro storico si registrano gli effetti del Piano di Ricostruzione: il tracciamento della via Fermi, i palazzi dei dipendenti dell'Aeronautica nella zona della Cittadella, la via Turati ed i relativi sviluppi edilizi ad est di corso Italia, largo Ciro Menotti, irrisolto sbrano nel tessuto serrato del Borgo Stretto.

Ed inoltre: il quartiere dei dipendenti Marzotto, in prossimità del lanificio, le strutture per il diritto allo Studio presso piazza dei Cavalieri, le scuole comunali di via P.Gori, di via Niosi e varie altre ricostruzioni puntuali.

## TAVOLA 7 - ASSETTO AL 1996

La carta descrive lo stato attuale del centro-città, ed in particolare del centro storico, riferimento della Variante di disciplina degli interventi.

Molto ridotti di numero gli edifici di nuova realizzazione (o sostituzione) all'interno del centro storico, rispetto al 1960: le scuole Magistrali (costruite nelle aree prossime alle mura che il nuovo P.R.G. voleva contemporaneamente salvaguardare dall'edificazione) gli edifici lungo via Fermi (coda lunga del Piano di Ricostruzione) l'edificio di sostituzione del vecchio Mulino Giusti, (intervento effettuato in regime di nuovo P.R.G.) nonchè, come effetti della politica recente del recupero: alcune ricostruzioni di ruderi bellici, le riconfigurazione dell'ex convento di S.Domenico, poi sede degli Istituti di Ricovero trasformato nel complesso residenziale-commerciale "Corti di S.Domenico".

All'esterno del centro storico si nota una densificazione generale della corona, con una edificazione di carattere interstiziale, che non si appoggia a nuova infrastrutturazione, nella quale spiccano alcuni interventi di rilievo come il Palazzo dei Congressi, nel luogo ove sorgeva il Politeama pisano.

A questo assetto insediativo complesso, fisicamente denso, ed ancor più denso in termini di funzioni insediate, con i suoi problemi di conservazione e riqualificazione si riferisce l'unità *variante di disciplina degli interventi*.

(R.C.)